



## UMOWA O NADZÓR INWESTORSKI

Nr 2/2024

zawarta w dniu ..... 2024 roku w Kurozwękach pomiędzy:

**Polskim Stowarzyszeniem na rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną Koło w Staszowie  
ul. Rytwiańska 23, 28-200 Staszów, NIP 866-150-47-24, REGON: 260341290, reprezentowanym przez:**

Przewodniczącą Zarządu Koła - Halinę Łabuda

Wiceprzewodniczącą Zarządu Koła - Ewę Machnicką

Głównego Księgowego Koła - Magdalenę Maj

zwane dalej **Zamawiającym**,

a

.....

....., reprezentowane przez:

.....

zwane dalej **Wykonawcą/Inspektorem**.

### I. PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje do wykonania obowiązki nadzoru z pełnieniem funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji pn.: **„Rozbudowa budynku ośrodka rehabilitacyjno-edukacyjno-wychowawczego o część mieszkalną w ramach programu „Wspomagana Społeczność Mieszkaniowa”**”, w zakresie określonym w załączniku nr 1 do umowy – „Wykaz obowiązków i zakresu czynności Wykonawcy/Inspektora”, który stanowi integralną część umowy.

#### §2

1. Wykonawca będzie wykonywał czynności nadzoru inwestorskiego w imieniu i na rachunek Zamawiającego.
2. Wykonanie postanowień umowy Wykonawca zobowiązuje się wypełniać ze starannością profesjonalisty (podwyższona staranność) i z zabezpieczeniem ochrony interesów Zamawiającego.

### II. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

#### § 3

1. Termin realizacji przedmiotu umowy ustala się na: 30.09.2025 r..
2. W terminie 14 dni od daty komisyjnego końcowego (bezusterkowego) odbioru przez Zamawiającego nadzorowanych robót, Inspektor zobowiązany jest do ostatecznego rozliczenia nadzorowanych robót wskazanych w §1 ust. 1 i przekazania Zamawiającemu w tym terminie ich rozliczenia.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

#### § 4

Zmawiający zastrzega sobie prawo:

- a) Do udziału w odbiorach częściowych i końcowych prac,
- b) Do uzyskania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac budowlanych.

#### § 5

1. Do obowiązków Zamawiającego należy regulowanie płatności za prace związane z nadzorem inwestorskim.
2. W terminie 3 dni roboczych od podpisania umowy, Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadane dane i materiały niezbędne do prawidłowego wykonania umowy, a będące w posiadaniu Zamawiającego.
3. Dane lub materiały pozyskane w trakcie trwania umowy, Zamawiający będzie przekazywał Wykonawcy niezwłocznie.
4. Zamawiający nie zabezpieczy Wykonawcy pomieszczeń do wykonywania obowiązków nadzoru inwestorskiego oraz innych środków, urządzeń, itp.

### IV. PRAWA I OBOWIĄZKI NADZORU INWESTORSKIEGO

#### § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki wynikające z pełnionej funkcji nadanej niniejszą umową zgodnie z jej postanowieniami oraz z najwyższą starannością z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług.
2. Wykonawca dołoży wszelkich starań, aby nie dopuścić do powstania opóźnień w stosunku do harmonogramu inwestycji, bez względu na przyczynę ich powstania.
3. Strony postanawiają, że Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania przy wykonywaniu niniejszej umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy wykonawców, podwykonawców, dostawców oraz przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób, aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji i/lub poszczególnych etapów jej realizacji.
5. Wykonawca będzie dokonywał bardzo wnikliwie i szczegółowo sprawdzenia kosztorysów oraz faktur wystawianych przez Wykonawcę Inwestycji m. in. pod kątem zasadności poniesienia danych kosztów w związku z projektem budowlanym.

## V. WYNAGRODZENIE I PŁATNOŚCI

### § 7

1. Strony ustalają, że całkowita wysokość wynagrodzenia Inspektora z tytułu prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy wynosi brutto ..... zł (słownie: .....).
2. Strony ustalają, że Inspektor będzie otrzymywał wynagrodzenie co miesiąc na podstawie wystawionej faktury:
  - a) Miesiąc: maj 2024 r. do sierpnia 2025 r. w kwocie brutto ..... zł miesięcznie.
  - b) Miesiąc wrzesień 2025 r. w kwocie brutto ..... zł, po spełnieniu postanowień § 3 ust. 2.
  - c) Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wykonywanie wszystkich czynności objętych zakresem obowiązków Nadzoru Inwestorskiego, niezależnie od poniesionych przez niego kosztów.
  - d) W przypadku skrócenia terminu wykonania usługi należność nie wypłacona do dnia zakończenia świadczenia zostanie wypłacona jednorazowo do pełnej wysokości określonej w ust. 1 na podstawie wystawionej faktury.
  - e) Podstawą do wystawienia faktury przez Wykonawcę za dany okres stanowić będzie zaakceptowanie i rozliczenie wykonanych robót przez Wykonawcę.
  - f) Zapłata wynagrodzenia określonego w ust. 1 nastąpi w terminie 14 dni od daty dostarczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury przez Inspektora przelewem na konto wskazane w fakturze.

## VI. KARY UMOWNE

### § 8

1. Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia Inspektorowi następujących kar umownych:
  - 1) w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust.1 za każdy dzień opóźnienia w oddaniu ostatecznego rozliczenia robót,
  - 2) w razie nienależytego wykonania przedmiotu umowy z przyczyn leżących po stronie Inspektora, w wysokości 1% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 za każde naruszenie, a jeżeli naruszenie miało charakter ciągły za każdy dzień trwania naruszenia (przez nienależyte wykonanie przedmiotu umowy przez Inspektora należy rozumieć jej wykonanie w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami w tym Prawa budowlanego lub w przypadku jej wykonania niezgodnie z wymaganiami określonymi umową),
  - 3) w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Inspektora, w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust.1.
2. Suma kar umownych wskazanych w ust. 1 pkt 1 -3 nie może przekroczyć 50% całkowitego wynagrodzenia brutto Inspektora określonego w § 4 ust. 1.



3. Inspektor wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy poniesiona szkoda przewyższa wysokość kar umownych.

## VII. ODDSTĄPIENIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY

### §9

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym w przypadku wykonywania umowy przez Inspektora w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub w przypadku niezgodności z postanowieniami umowy.
2. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron będzie dokonane w formie pisemnej z podaniem przyczyn odstąpienia i wskazaniem terminu odstąpienia.

### § 10

Inspektor nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przekazać praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

## VIII. OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z PRZETWARZANIEM DANYCH

### § 11

1. Zamawiający oświadcza, że będzie przetwarzał dane osobowe przekazane przez Inspektora w związku z realizacją przedmiotu umowy.
2. Zamawiający informuje, że zgodnie z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. Urz. UE L 119/1:
  - 1) administratorem danych osobowych osób reprezentujących Wykonawcę jest Polskie Stowarzyszenie na rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelktualną Koło w Staszowie,
  - 2) dane osobowe osób, o których mowa w punkcie 1, to w szczególności: imię i nazwisko, dane kontaktowe,
  - 4) dane osobowe osób, o których mowa w punkcie 1, przetwarzane będą w celu realizacji umowy - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych,
  - 5) odbiorcami danych osobowych osób, o których mowa w punkcie 1, będą: PFRON, organy kontrolne i nadzorcze oraz audyt, w tym ZUS, US,
  - 7) osoby, o których mowa w pkt. 1, posiadają prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania,
  - 8) osoby, o których mowa w pkt. 1, mają prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 12

Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane, mają charakter ściśle poufny i nie mogą być udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem uczestników procesu inwestycyjnego w zakresie, który jest niezbędny do prawidłowego wykonania inwestycji.

### § 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 14

Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia, spory poddane zostaną rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.

### § 15

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Zamawiającego i jeden dla Inspektora.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Załącznik nr 1 do Umowy na usługę Nadzoru Inwestorskiego

## WYKAZ OBOWIĄZKÓW I ZAKRESU CZYNNOŚCI NADZORU INWESTORSKIEGO

Zadania i obowiązki Nadzoru Inwestorskiego dotyczą obsługi realizacji inwestycji, o których mowa w §1 Umowy, w tym organizowania, realizacji i koordynacji robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych i z przypisanymi im czytelnymi zakresami obowiązków i odpowiedzialności.

**Pełnienie nadzoru inwestorskiego** w trakcie wykonywania robót budowlanych na zadaniu inwestycyjnym obejmować będzie w szczególności następujące obowiązki:

- a) dokładną znajomość dokumentacji projektowej oraz treści umowy zawartej przez Zamawiającego z Wykonawcą robót budowlanych, a także treści umowy pomiędzy Wykonawcą, a podwykonawcą lub dalszymi podwykonawcami,
- b) weryfikacja dokumentacji projektowej w zakresie zgodności jej opisu z zapisami art. 29 ustawy w szczególności dokonania ujawnionych zmian jeżeli będą wskazane nazwy producentów lub znaki towarowe.
- c) bieżącą kontrolę terminowości i zgodności wykonywania robót budowlanych przez Wykonawcę i podwykonawców z harmonogramem rzeczowo- finansowym,
- d) bieżącą kontrolę robót w zakresie zgodności ich wykonywania z dokumentacją projektowo - techniczną, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, pozwoleniem na budowę, normami budowlanymi i przepisami prawa budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej,
- e) w ramach uprawnień wynikających z prawa budowlanego - podejmowanie decyzji o prowadzeniu robót budowlanych lub ich wstrzymaniu, w szczególności w przypadku stwierdzenia ich prowadzenia niezgodnie z umową oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- f) podejmowanie decyzji dotyczących odbiorów robót po zgłoszeniu przez Wykonawcę robót gotowości do odbioru,
- g) dbanie o interesy Zamawiającego oraz podejmowanie czynności zapewniających techniczną prawidłowość realizowanej inwestycji,
- h) podejmowanie decyzji i ponoszenie odpowiedzialności za nie, w sprawach związanych z jakością robót, oceną jakości wyrobów budowlanych w rozumieniu art. 10 Prawa budowlanego i postępowaniem robót,
- i) udzielanie wyjaśnień w sprawach związanych z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót z wyłączeniem spraw mających wpływ na wzrost kosztów budowy, Inspektor nadzoru nie może samodzielnie (bez zgody Zamawiającego) podejmować decyzji wywołujących skutki finansowe dla Zamawiającego,
- j) organizowanie prac związanych z nadzorem w sposób niepowodujący nieuzasadnionej przerwy w realizacji robót przez Wykonawcę lub podwykonawcę,
- k) kontrolowanie jakości stosowanych wyrobów budowlanych w rozumieniu art. 10 Prawa budowlanego, żądanie przeprowadzenia dodatkowych badań jakościowych wyrobów budowlanych w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa, oraz obowiązkowe sprawdzenie przedstawionych przez Wykonawcę certyfikatów i deklaracji zgodności materiałów przed ich wbudowaniem, zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych,
- l) akceptacja materiałów przewidzianych w inwestycji, a dostarczonych przez Wykonawcę,
- m) wykonywanie badań sprawdzających jakość wykonanych robót,
- n) żądanie usunięcia przez Wykonawcę wad ujawnionych w toku wykonywania robót i wad w wykonanych robotach oraz informowanie Zamawiającego w przypadku nieusunięcia tych wad,
- o) ustalanie rodzaju i zakresu robót koniecznych do wykonania robót poprawkowych,



- p) dokonywanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu w terminach uzgodnionych z Zamawiającym oraz Wykonawcą,
- q) udział w czynnościach odbiorów częściowych i odbioru końcowego, a w ramach tych czynności stwierdzanie gotowości do odbioru, przekazanie Zamawiającemu protokołów odbioru oraz dokumentacji powykonawczej, potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz faktu usunięcia ewentualnych wad,
- r) potwierdzanie wykonanych robót jako podstawy do sporządzenia faktury przez Wykonawcę celem zapłaty wynagrodzenia,
- s) niezwłoczne sygnalizowanie Zamawiającemu o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na terminowość oraz poprawność wykonywanych robót budowlanych oraz o wystąpieniu okoliczności nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej,
- t) udział w czynnościach przekazania Wykonawcy terenu budowy i udział w spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego w sprawach dotyczących realizacji przedmiotowej inwestycji,
- u) uzyskiwanie od projektanta wyjaśnień dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań,
- v) rozpoznanie i przedstawianie do akceptacji Zamawiającemu proponowanego przez Wykonawcę zakresu robót dodatkowych lub zamiennych,
- w) poświadczenie terminu zakończenia robót,
- x) kontrolowanie zabezpieczenia przez Wykonawcę terenu budowy w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron,
- y) rozliczenie umowy w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron,
- z) kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- aa) uczestniczenie przy przeprowadzaniu prób, pomiarów i sprawdzeń, wykonywanych w związku z realizowaną inwestycją,
- bb) koordynowanie robót w poszczególnych branżach,
- cc) kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy przez Wykonawcę robót budowlanych i dokonywanie w nim wpisów dotyczących wszystkich okoliczności mających znaczenie dla prowadzenia właściwego procesu budowlanego,
- dd) przygotowanie i załatwienie wszelkich spraw formalno - prawnych związanych z prowadzeniem i zakończeniem robót oraz rozwiązywanie wszelkich innych problemów pojawiających się w czasie realizacji inwestycji,
- ee) sporządzanie miesięcznych raportów z zaawansowania robót budowlanych na poszczególnych zadaniach wchodzących w zakres przedmiotu zamówienia,
- ff) obecność na budowie w sposób zapewniający nadzór nad inwestycją,
- gg) nadzór nad prowadzeniem księgi obmiarów, dziennika budowy, przeprowadzaniem prób, badań i pomiarów jakościowych,  
  
uczestniczenie w naradach roboczych z Inwestorem i Wykonawcą,
- hh) udział w pracach zespołu powołanego do nadzoru nad realizacją udzielonego zamówienia dotyczącego robót budowlanych związanych z inwestycją,
- ii) Podejmowanie decyzji i odpowiedzialność materialna za wskazywanie wykonania robót zamiennych i dodatkowych oraz przygotowanie dokumentów zgodnych z wytycznymi.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: